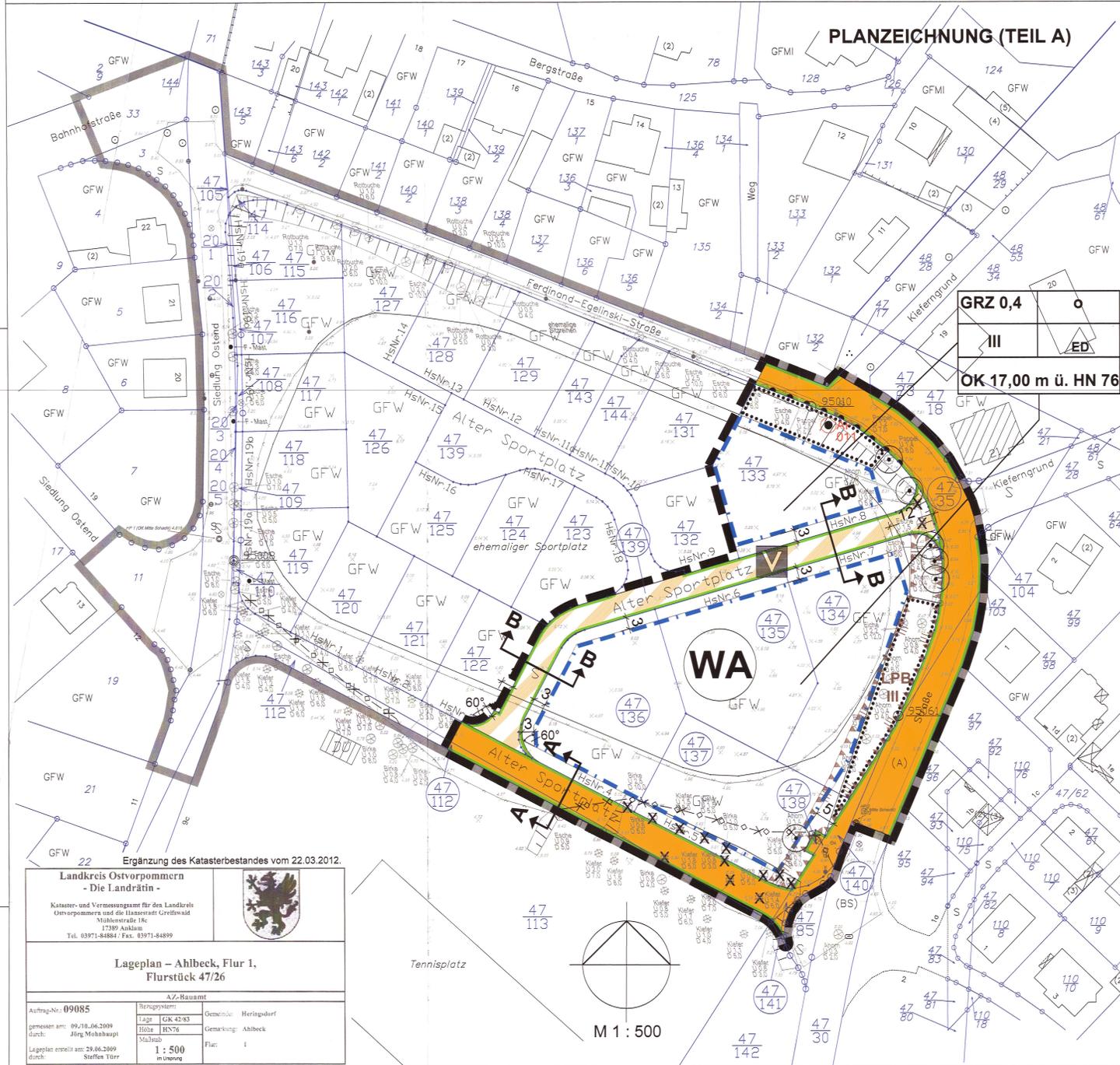


# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "ALTER SPORTPLATZ AHLBECK II" DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4

II Zahl der max. Vollgeschosse

OK 17,00 m ü. HN 76

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Abwasser-Druckrohrleitung

1.6 Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltungsgebot zu erhaltender Baum

1.7 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III (LPB III) i. V. mit Festsetzung 1.8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 33 "Alter Sportplatz Ahlbeck" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Flurstück mit Flurstücksbezeichnung

eingemessener Baum

Baumart U 2,5 Stammumfang D 10,0 Kronendurchmesser

nach Vermessung gefällter Baum

Aufnahmepunkt (AP) des Kataster- und Vermessungsamtes des LK OVP mit Nr.

Bemaßung in Meter

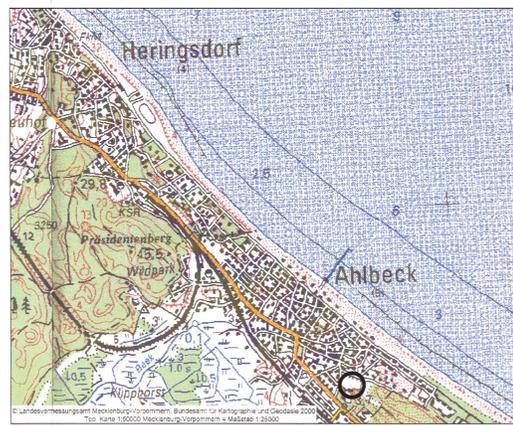
geplantes Grundstück (informell)

HN 76 bis 2005 amtliches Höhen Bezugssystem in MV; Bezugssystem: Normalhöhenpunkt Hoppegarten (Pegel Kronstadt)

Umverlegung Abwasser-Druckrohrleitung

Nutzungsschablone / Erläuterung

GRZ 0,4	o	Grundflächenzahl	Bauweise
III	ED	Vollgeschosse	Haustyp
OK 17,00 m ü. HN 76		max. Höhe ü. HN 76	



**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Alter Sportplatz Ahlbeck II" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

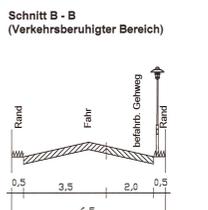
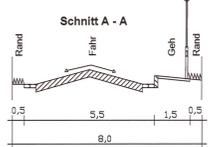
**GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich überlagert den südöstlichen Teil des B-Planes Nr. 33 "Alter Sportplatz Ahlbeck" und überlappt die darin festgesetzten Baufelder mit ihren dazugehörigen Erschließungsschnitten.

**TEXT (TEIL B)**

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
- Die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen.
  - Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Anlagen für Bewaltungen
- (3) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbetriebe
  - Tankstellen
- wirden ausgeschlossen.
- (4) Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- (5) Ferienwohnungen sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ausgenommen von der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind untergeordnete Bauteile und Dachaufsätze, wie Solaranlagen, technische Ausrüstung u. ä.
- 1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Balkone, Zuwegungen und Müllbehälterstandplätze mit ihren Einhausungen zulässig.
  - Die Hauptfristrichtung der Wohngebäude ist nur senkrecht oder parallel zur Baugrenze entlang der Erschließungsstraße zulässig.
- 1.4 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Einzelhausgrundstücke haben mindestens eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> aufzuweisen.
  - Doppelhausgrundstücke haben mindestens eine Grundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> aufzuweisen.
- 1.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- in Wohngebäuden sind maximal 8 Wohnungen zulässig.

Verkehrsgestaltung (Informell, unmaßstäblich)



1.6 Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Auf den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind auf den Restflächen zur Höhe Decksträucher und Großsträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides) und zur anderen Hälfte Heister 2 x verpflanzt Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 Stv/m<sup>2</sup> von außen nach innen ansteigend gemischt zu pflanzen. Alle Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten.

1.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf sich maximal in einer Höhe von 5,80 m über HN 76 befinden.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärms festgesetzt, der sich aus der Summe für den Straßenlärm, für Gewerbe und die Sportanlagen berechnet. Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von nachfolgender Tabelle der DIN 4109 eingehalten werden.

Erforderliche Schalldämm-Maße nach der DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	R w, res (dB)	Wohnräume	Aufenthalts- und Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65	35	30		

1.8.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäude- und Bauteilseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

1.8.3 Schlafräume und Kinderzimmer sollen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Als Dachformen werden Krüppelwalmdächer ausgeschlossen.
- Die Dachdeckung hat durch harte Bedachungen zu erfolgen. Zulässig sind: - Dachsteine aus Ton oder Beton, Stehpfalzdeckung aus Zink oder Kupfer, begrünte Dächer, Flachdächer aus Beton
- Bei Dächern mit einer Dachneigung ≤ 10° ist auch Pappe als Bedachungsmaterial zulässig.
- Die Farbe der Dachdeckungen aus Ton- oder Betondachsteinen wird ausschließlich in rot, braun und anthrazit festgesetzt.
- Fassaden sind ausschließlich als Putzfasaden zulässig.
- Untergeordnet sind Teilflächen von Fassaden auch als Verblendmauerwerk, Holzfasaden, Sichtbeton und Metall-/Glasstruktur zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen, Warenautomaten (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V)

- Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung mit einer Größe bis maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- Warenautomaten sind unzulässig.

2.1.3 Zahl der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- Abweichend von Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind für Mehrfamilienhäuser, d. h. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen, auf dem eigenen Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

2.1.4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder blickdurchlässige Zäune von maximal 1,20 m Höhe zulässig.

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

- Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den im Punkt 2.1. getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

**HINWEISE**

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urinschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holzgerüste, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BVOrb. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff. zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOBl. M-V 2006 S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf ist anzuwenden.
- Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist anzuwenden.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Ziff. 1 der Altfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der o. g. Landesverordnung) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf am 05.04.2011 ortsüblich erfolgt.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Weiterführung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgte am 05.06.2011. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Kaiserbäderboten der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit dem Hinweis, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.07.2011 bis 05.08.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf informieren und sich innerhalb dieser Frist zu dieser Planung äußern kann.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2011 bis 05.08.2011 während der Dienstzeiten im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgesetzt abzugeben. Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 41 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Abs. 2a Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Kaiserbäderboten am 05.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 11.04.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Anklam, den 11.04.2012 Kataster- und Vermessungsamt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.08.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.08.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.08.2011 gebilligt.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Ostseebad Heringsdorf, den 28.10.2011 Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.08.2011 im Amtsblatt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auf und die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Ziff. 1 der Altfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der o. g. Landesverordnung) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.
- Ostseebad Heringsdorf, den 10.11.2011 Der Bürgermeister

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "ALTER SPORTPLATZ AHLBECK II" DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG  
Stand: 09/2011  
Zugelassener, B. 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395)5442560, Fax: (0395)5442556